V ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO, GOVERNANÇA E NOVAS TECNOLOGIAS II

JOSÉ RENATO GAZIERO CELLA

AIRES JOSE ROVER

FERNANDO GALINDO AYUDA

Copyright © 2022 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI
Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina
Diretora Executiva - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - UNIVEM/FMU – São Paulo
Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará
Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás
Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul
Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio – Rio de Janeiro
Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR – Ceará

Representante Discente: Prof. Dra. Sinara Lacerda Andrade – UNIMAR/FEPODI – São Paulo

Conselho Fiscal:
Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara – ESDHC – Minas Gerais
Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM – Rio de Janeiro
Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho – Ceará
Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva – UFS – Sergipe
Prof. Dr. Valter Moura do Carmo – UNIMAR – São Paulo
Secretarias
Relações Institucionais:
Prof. Dra. Daniela Marques De Moraes – UNB – Distrito Federal
Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM – São Paulo
Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie – São Paulo
Comunicação:
Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali – Rio Grande do Sul
Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB – Paraíba
Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC – Santa Catarina
Relações Internacionais para o Continente Americano:
Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA – Bahia
Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM – Rio Grande do Sul
Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA – Maranhão
Relações Internacionais para os demais Continentes:
Prof. Dr. José Barroso Filho – ENAJUM
Prof. Dr. Rubens Beçak - USP – São Paulo
Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba – Paraná
Eventos:
Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec – Minas Gerais
Profa. Dra. Cinthia Obladen de Almendra Freitas - PUC – Paraná
Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS – Mato Grosso do Sul

Membro Nato – Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UMICAP – Pernambuco

D597

Direito, governança e novas tecnologias II [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Aires Jose Rover; Fernando Galindo Ayuda; José Renato Gaziero Cella – Florianópolis: CONPEDI, 2022.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-65-5648-481-5
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: Inovação, Direito e Sustentabilidade

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito. 3. Governança. V Encontro Virtual do CONPEDI (1: 2022 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34

Conselho Nacional de Pesquisa
e Pós-Graduação em Direito Florianópolis
Santa Catarina – Brasil
www.conpedi.org.br

V ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO, GOVERNANÇA E NOVAS TECNOLOGIAS II

Apresentação

No V Encontro Virtual do CONPEDI, realizado de 14 a 18 de junho de 2022, o grupo de trabalho "Direito, Governança e Novas Tecnologias II", que teve lugar na tarde de 15 de junho de 2022, destacou-se no evento não apenas pela qualidade dos trabalhos apresentados, mas pelos autores dos artigos, que são professores pesquisadores acompanhados de seus alunos pós-graduandos. Foram apresentados 22 artigos objeto de um intenso debate presidido pelos coordenadores e acompanhado pela participação instigante do público presente na sala virtual.

Esse fato demonstra a inquietude que os temas debatidos despertam na seara jurídica. Cientes desse fato, os programas de pós-graduação em direito empreendem um diálogo que suscita a interdisciplinaridade na pesquisa e se propõe a enfrentar os desafios que as novas tecnologias impõem ao direito. Para apresentar e discutir os trabalhos produzidos, os coordenadores do grupo de trabalho dividiram os artigos em três blocos, quais sejam: a)inteligência artificial; b) proteção de dados pessoais; c) novas tecnologias, internet e redes sociais. Segue os temas principais de cada bloco:

O bloco de trabalhos da inteligência artificial, os artigos levantaram temas como A INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL COMO INSTRUMENTO DE EFICIÊNCIA NA ANÁLISE ECONÔMICA DO DIREITO, NO PROCESSO DO TRABALHO, NO REGISTRO DE IMÓVEIS, NO ACESSO À JUSTIÇA. O FUTURO DA INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL E SUA REGULAÇÃO. FINALMENTE, A DISCRIMINAÇÃO ALGORÍTIMICA.

O segundo bloco sobre proteção de dados pessoais trouxe temas como ESTUDO COMPARADO SOBRE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS, A PROTEÇÃO DOS DADOS DAS CRIANÇAS E DOS ADOLESCENTES, A PUBLICIDADE REGISTRAL DO DIREITO DE PROPRIEDADE, O PAPEL DA AGÊNCIA BRASILEIRA DE INTELIGÊNCIA (ABIN), E A LGPD COMO INDUTORA PARA A TRANSPARÊNCIA NO LEGISLATIVO.

O terceiro bloco, das novas tecnologias, internet e redes sociais congregaram temas como AUTORREGULAÇÃO E O FACEBOOK, A TRANSNACIONALIDADE E O REGISTRO IMOBILIÁRIO, DIMENSÃO JURÍDICA DO OLIMPISMO E AS NOVAS TECNOLOGIAS DE MÍDIA, A RESPONSABILIDADE CIVIL NO MARCO CIVIL DA

INTERNET, INOVAÇÕES TECNOLÓGICAS NO ACESSO À JUSTIÇA, MEIO AMBIENTE E A GOVERNANÇA DIGITAL, MODERAÇÃO DE CONTEÚDO PELAS MÍDIAS SOCIAIS, MOVIMENTOS SOCIAIS DIGITAIS E A DESOBEDIÊNCIA CIVIL E O NET-ATIVISMO.

Os artigos que ora são apresentados ao público têm a finalidade de fomentar a pesquisa e fortalecer o diálogo interdisciplinar em torno do tema "Direito, Governança e Novas Tecnologias". Trazem consigo, ainda, a expectativa de contribuir para os avanços do estudo desse tema no âmbito da pós-graduação em direito brasileira, apresentando respostas para uma realidade que se mostra em constante transformação.

Os Coordenadores

Prof. Dr. Aires José Rover

Prof. Dr. Fernando Galindo

Prof. Dr. José Renato Gaziero Cella

DA TRANSNACIONALIDADE COMO INSTRUMENTO DE GOVERNANÇA APLICADA AO REGISTRO IMOBILIÁRIO

TRANSNATIONALITY AS A GOVERNANCE INSTRUMENT APPLIED TO REAL ESTATE REGISTRATION.

Murilo Justino Barcelos

Resumo

Nesta pesquisa buscamos como objetivo geral abordar de maneira objetiva desafios destacados de Governança Transnacional relacionando-os com Registro Imobiliário de Bens Imóveis. Buscamos relacionar à Governança Transnacional ao Registro Imobiliário realizamos a apresentação da forma de constituição e sistemática dos Registros imobiliários nos Estados Unidos da América e no Brasil. Em linhas finais, de modo objetivo foi apresentado características comparativas entre os sistemas. Quanto à Metodologia empregada, registra-se que na Fase de Investigação foi utilizado o Método Indutivo, na Fase de Tratamento de Dados o Método Cartesiano, sendo o presente artigo composto na base lógica indutiva.

Palavras-chave: Governança, Sistema registral, Soberania, Registro imobiliário, Transnacionalidade

Abstract/Resumen/Résumé

In this research we seek as a general objective to objectively address outstanding challenges of Transnational Governance by relating them to Real Estate Registration of Real Estate. We present the presentation of the constitution and systematic form of Real Estate Registries in the United States of America and Brazil. In final lines, objective comparative characteristics were presented between the systems. Regarding the Methodology employed, it is noted that in the Investigation Phase the Inductive Method was used, in the Data Processing Phase the Cartesian Method and the Results Report expressed in this article is composed on the inductive logic basis.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Governance, Registry system, Real estate registry, Sovereignty, Transnationality

INTRODUÇÃO

Diante da aproximação dos povos por diversos motivos como interesses econômicos, filosofias, troca de experiências entre outros, reluz a Governança Transnacional, com a retirada dos escudos e criação de pontes com pretensões comuns.

Nesse cenário o presente estudo buscamos como objetivo geral abordar de maneira objetiva desafios destacados de Governança Transnacional relacionando-os com Registro Imobiliário de Bens Imóveis.

Para tanto, como objetivos específicos traçamos: a) apresentar fazer uma abordagem de desafios de implementação da Governança Transnacional; b) Detectar semelhanças entre o sistema de Registro americano e brasileiro; c) Identificar possibilidades de aplicações Transnacionais na exploração dos sistemas.

Neste interim, foram mapeados especialmente autores americanos e brasileiros que abordam o assunto inicial, pretendendo relacionar à Governança Transnacional ao Registro Imobiliário, e assim, apresentamos a forma de constituição do direito de Propriedade e a sistemática dos Registros imobiliários no Brasil com uma breve comparação ao sistema Americano.

Em linhas finais, de modo objetivo foi apresentado características comparativas entre os sistemas e possibilidades de uma aproximação Transnacional entre Estados.

Quanto à Metodologia empregada, registra-se que na Fase de Investigação foi utilizado o Método Indutivo, na Fase de Tratamento de Dados o Método Cartesiano e o Relatório dos Resultados expresso no presente artigo foi composto na base lógica indutiva.

1. DESAFIOS TRANSNACIONAIS E GOVERNANÇA

A Transnacionalidade envolve uma série de movimentações nos aplicabilidade dos sistemas jurídicos, eis que se faz necessário adequação na recepção de normas que em determinados momentos pode supor uma redução de soberania.

Acerca da integração legislativa, observamos Koh:

> O direito transnacional representa um híbrido de direito doméstico e internacional que assumiu uma importância crescente em nossas vidas. Deixe-me abordar por que o direito transnacional é importante e, em seguida, voltar-me para algumas tendências emergentes, que chamo de processo jurídico

> transnacional, substância jurídica transnacional e ascensão do direito público transnacional. (Tradução livre). (KOH, 2002, p. 729)

O autor indica que o sistema por ser considerado como hibrido, gerando um processo jurídico transnacional, substância jurídica transnacional e a ocasionando a ascensão do direito público transnacional. Porém não somente de Direito Público vive a Transnacionalidade, como citamos Jackson:

> Hoje, o conceito de direito transnacional abrange uma série de cursos de faculdades de direito que não são puramente nacionais nem internacionais, nem puramente públicos nem privados, por exemplo: Direito Comparado, Direito de Imigração e Refugiados, Transações Comerciais Internacionais, Direito Comercial Internacional, Comércio Internacional Direito, Direito de Relações Exteriores, Direito de Segurança Nacional, Direito do Ciberespaço, Direito e Desenvolvimento, Direito Ambiental e Direito de Crimes Transnacionais. Em cada uma dessas áreas jurídicas, os padrões globais tornaram-se totalmente reconhecidos, integrados e internalizados nos sistemas jurídicos nacionais. (Tradução livre). (JACKSON, 2010, p. 254)

Com este reflexo temos um complexo legislativo que incorpora vários seguimentos e retirando do Direito Internacional a sua importância anterior quando se estimava em caráter unilateral. Conforme Cluter: “Os atores, estruturas e processos identificados e teorizados como determinantes pelas abordagens dominantes para o estudo do direito e da organização internacionais deixaram de ser de importância singular”. (CLUTER, 2003, n.p.).

Nos Estados com abertura para Transnacionalidade podemos observar indicadores nas próprias Constituições. Para Jackson:

> As constituições domésticas têm sido projetadas há muito tempo para estabelecer seus países como estados em uma comunidade internacional. Por outro lado, os requisitos para o reconhecimento do Estado no direito internacional dependem de características tipicamente abordadas pelas constituições nacionais. Subjacente a esses fenômenos está uma interdependência entre as constituições nacionais e o direito internacional. Na medida em que o direito internacional incorpora expectativas transnacionais de comportamento legítimo do Estado, essas expectativas tornaram-se mais densas e mais preocupadas com questões internas. (JACKSON, 2010, p. 256)

A apresentação de uma Constituição passível de relacionamento e Governança Transnacional favorece sua interação legislativa, o que por vezes por ser um entrave de cunho político.

Em que pese os interesses políticos podem divergir com maior rigidez, a Transnacionalidade se demonstra cada vez mais flexível aos tempos atuais, e as demonstrações podem ser aferidas na prática, como aduz Cluter:

> No entanto, a natureza da relação entre teoria e prática, como entre direito e política, e direito e sociedade, de forma mais geral, não é isenta de controvérsias. Os teóricos da sociedade internacional, por exemplo, não uma relação inversa entre direito internacional e prática diplomática: "o direito internacional parece seguir um movimento inverso ao da política internacional. Quando a diplomacia é violenta e sem escrúpulos, o direito internacional voa para as regiões do direito natural. (Tradução livre). (CLUTER, 2003, n.p.)

As relações entre o direito público doméstico e transnacional em cenários de potencial formação de novos Estados e nos federalismos mais complexos que estão povoando nosso contexto sociojurídico são sugestivos de uma forma emergente de constitucionalismo transnacional, que, argumento, é melhor entendido como um conjunto de valores compartilhados em vez de regras legais compartilhadas. (JACKSON, 2010, p.255)

A harmonia entre os Estados sugere que os campos do direito e da organização internacional, geralmente considerados repositórios do entendimento político-empírico da autoridade e do governo globais, são experiências que podem trazer benefícios comuns.

A Sociedade em geral, especialmente com o acesso à informação por meio das tecnologias disponíveis chegam com que valores se para as políticas estatais e incorporam nas políticas estatais. Para Jackon:

> (…) problemas constitucionais e porque a legitimidade dos Estados nacionais depende mais do que no passado do respeito pelos valores transnacionais da democracia, dos direitos humanos e do estado de direito constitucional. O direito constitucional nem sempre coincide com o direito internacional ou com o consenso transnacional. O pluralismo das ordens jurídicas em relação às normas constitucionais clama pela força legitimadora do raciocínio justificativo. (Tradução livre) (JACKSON, 2010, p.257)

Os Estados como gerenciadores de interesses possuem dificuldades imediatas para a absorção interna de instrumentos legislativos e por vezes também para levar seu ato regulatório para fora de suas fronteiras. Oliver aborda o assunto indicando o próprio Constitucionalismo como uma possível alternativa:

> O estado regulatório apresenta dificuldades bastante óbvias para as doutrinas constitucionais e, em particular, as tensões entre governança regulatória efetiva e instrumental, por um lado, e demandas por responsabilidade e respeito pelo processo e direitos dentro do constitucionalismo, por outro. Constitucionalismo é um termo que busca capturar a ideia de que o poder público é ou deveria ser limitado e sujeito a alguma forma superior de controle por referência à lei. (OLIVER, 2010, p. 15).

Mas há razões para pensar que as constituições nacionais são mais geralmente concebidas para facilitar, em vez de obstruir, o cumprimento das expectativas da comunidade

internacional. Devido às possibilidades de avaliação por outros países e órgãos internacionais, os estados nacionais podem se beneficiar de poder apontar proteções em sua constituição e leis para tais direitos. (JACKSON, 2010, p.259)

A efetividade das propostas Transnacionais encontram resistências para implementação quando confrontadas aos propósitos comuns de estrutura interna dos Estados e no próprio Direito Doméstico. Isso pois, a estrutura interna por relação ao momento de sua elaboração ser muito anterior, nem sempre está preparada para recepção das propostas Transnacionais.

Outro fator que pode gerar insegurança aos Estados se relaciona com a Soberania interna perante os demais Estados. Há notoriamente um receio dos Estados ao abrir barreiras e permitir que ocorra uma permeação de normas e direitos externos com maior profundidade.

A quebra de paradigmas se alastra por tempos e em se tratando de rompimento de barreiras estatais que de certa forma pode representar em um momento inicial como um enfraquecimento da Soberania, temos como natural a resistência de muitos. Contudo, estamos vislumbrando algo hibrido útil, como indicado por Koh:

> O direito transnacional representa uma espécie de híbrido entre direito doméstico e internacional que pode ser baixado, carregado ou transplantado de um sistema nacional para outro. O direito transnacional está se tornando cada vez mais importante porque governa e influencia cada vez mais nossas vidas, particularmente durante uma guerra cada vez mais contenciosa contra o terror. Não só o direito transnacional já representa uma parte crescente da pauta da Suprema Corte, mas em um novo milênio, o estudo do direito transnacional em breve também afetará e se refletirá em todos os aspectos de nossa educação jurídica. (KOH, 2002, p. 753)

E assim, nos deparamos com uma reconstrução jurídica dos Estados pode envolver tanto normas jurídicas transnacionais quanto interpretação constitucional doméstica ou a construção de novas normas que combinem o internacional e o nacional. A qual passaremos a abordar nos itens subsequentes as relações de registro de propriedade, relacionando o Direito Brasileiro com o Americano. (JACKSON, 2010, p.259)

2. DO REGISTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

Neste sentido para uma melhor compreensão do modelo registral adotado em nosso sistema registral, se torna interessante discorrer acerca dos principais modelos registrais aplicados na história: Alemão, Romano e as adequações do Sistema Francês.

Pelo sistema Francês tem-se um formato que restou vinculado a Monarquia durante séculos até a ruptura com o Código de Napoleão, onde até este período as diversas regiões/territórios Franceses possuíam sistemas definidos pelos interesses locais diversificando entre as regiões transitando entre registros de origem bárbara com um busca de singela publicidade e, em outras regiões aplicado formas oriundas do Sistema Germânico ou Romano.

Quando da ruptura e recebimento do Código Napoleônico o sistema Francês passou a reconhecer as transações efetivadas por meio de instrumentos contratuais como válidas a transferência da propriedade durante um longo período. (POUMARÈDE, 2015).

Com o transcurso das décadas questões econômicas na França trouxeram a necessidade de buscar maior solidez e segurança para o Sistema Registral. Assim como observa-se em outros momentos históricos, mesmo recentes a propriedade imobiliária tem função primordial no ciclo econômico. E nesta perspectiva por volta de 1.840 fora implantado o "Sistema de Transcrição" pautado em legislação hipotecária. Tornando este sistema um modelo híbrido. (POUMARÈDE, 2015)

Para o Sistema Romano primário a transferência da propriedade demanda a existência de um contrato juntamente com o "ritual" da *mancipacio* que envolvia representantes de Estado para validarem a transação realizada em Comprador e Vendedor.

Com transcurso de tempo foi sendo desenvolvido no Sistema Romano a Tradição vinculada aos bens móveis simplificando o momento de consolidação da propriedade, reconhecendo inclusive o que no Direito Brasileiro se conhece como Tradição Simbólica.

Por outro lado, abordando o Sistema Germânico se discorre acerca de um sistema razoavelmente recente em termos históricos. Consolidado no final do Século XIX a Alemanha como Estado apresenta um sistema proeminentemente pautado na existência de lastro e publicidade das transações imobiliárias. (CENEVIVA, 2014, n.p.).

Com a proposta da publicização e existência do Registro para existência da Propriedade consolidada, instala-se a Boa-Fé Absoluta e objetiva do sistema registral. (DIP, 2013, n.p.)

Nesta perspectiva o sistema o que consta como previsto no Registro Imobiliário, há de ser tido como propriedade absoluta do imóvel, diferente do previsto no Sistema Francês onde a propriedade pode ser transferida pelo imediato contrato, ou no Sistema Romano onde encontra-se o momento do contrato associado ao *mancipacio***.** (CASSETTARI, 2018, n.p.)

No sistema Brasileiro a Legislação que determinou um sistema local foi à partir da Lei Hipotecária de 1864 que juntamente com a Lei de Terras de 1850, formaram os primeiros passos no Direito de Propriedade Privada.

Nesta linha, Lago escreve: o direito material do registro, iniciando-se pela fase pré-publicidade, que vai desde o descobrimento do Brasil até a primeira Lei Hipotecária criada pela lei orçamentária 317, de 1843, e regulamentada pelo Decreto 482, de 1846. Passa-se a seguir, a uma segunda fase em que vigora a existência de uma publicidade relativa, destinada apenas as hipotecas que perdura até a criação do registro geral em 1864. (LAGO, 2008, p. 117)

Por recepção da Lei Hipotecária iniciou então o período no qual se fez necessário o Registro do Título para fins de constituição da Propriedade, condicionando o registro à validade do próprio Título.

O artigo 236 da CF dispõe que: O notário e os serviços de registro são exercidos privadamente por delegação do Governo, e para tomar posse entre os requisitos menciona-se: qualificação na competição pública por provas e títulos, nacionalidade brasileira, capacidade civil, quitação com obrigações eleitorais e militares, diploma de bacharel em direito, verificação de conduta adequada para o exercício da profissão.

O Direito Brasileiro relacionado com a propriedade de bens imóveis se aproxima de certa forma mais do sistema Europeu do que ao Americano. Esclarecemos. Em nosso sistema possuímos a delegação estatal da função de Registros Públicos para uma atividade eminentemente privada.

Essa delegação inicialmente se tratava mediante nomeação de à escolha da Coroa ou após, dos Representantes de Estado, ainda que em República e com a Constituição de 1988, no sistema Brasileiro, houve a consolidação da delegação das atividades mediante Concurso Público e outros critérios. O Art. 236 da CF dispõe que: Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público, sendo que para tomar posse entre os requisitos, podemos citar: habilitação em concurso público de provas e títulos, nacionalidade brasileira, capacidade civil, quitação com as obrigações eleitorais e militares, diploma de bacharel em direito, verificação de conduta condigna para o exercício da profissão.

No Brasil, a competência legislativa da matéria é Federal, de modo que todo o país possui a mesma legislação aplicável aos seus estados internos. Entre as legislações aplicáveis

com maior especificidade na área, podemos citar a Lei nº 6.015/1973, conhecida como Lei dos Registros Públicos e a Lei nº 8.935/1994, conhecida como Lei dos Notários e dos Registradores.

Além destas leis, é natural darmos destaque também à Constituição Federal de 1988 e ao Código Civil de 2002, ambos vigentes.

Estas Leis são a base do ordenamento Jurídico Brasileiro acerca do Registro de Propriedade de Bens Imóveis, e para tanto abordamos seus aspectos objetivamente.

A Constituição Federal de 1988 conceitua propriedade no artigo 5º, XXII, XXIII e no artigo 170, II e III. Contudo, no artigo 5º, a propriedade é considerada como um direito fundamental assegurado a todos, já no artigo 170, a propriedade privada é tratada como atividade econômica.

O Código Civil, por sua vez, conceitua propriedade em seu artigo 1.225 como sendo privada e de direito real e no artigo 1.228, define a propriedade como sendo aquela que o dono tem o direito sobre a coisa, podendo dela, usar, gozar, dispor e reaver a coisa do poder daquele que injustamente a possua ou detenha.

Para Pereira a propriedade individual nos dias atuais não conserva conteúdo idêntico ao de suas origens históricas, existe o poder sobre a coisa, mas existem também evidentes restrições legais, as quais pretendem coibir abusos e evitar que o exercício do direito de propriedade se transforme em instrumento de dominação. (PEREIRA, 2016, p. 83)

Conforme preconiza o Código Civil Brasileiro, existem várias maneiras de aquisição da propriedade imobiliária, quais sejam, pelo registro do título no Cartório de Registro de Imóveis, pela usucapião, pela acessão e pelo direito hereditário. (VENOSA, 2018, n.p.)

Independentemente de forma originária ou derivada, somente com o registro de título hábil o titular constituirá direito real tornando-se o dono da coisa, conforme previsto no artigo 1.227 do Código Civil, e "até que o título da tradição seja registrado, o vendedor continua a ser considerado como proprietário da propriedade" e portanto, só existe direito pessoal antes do registro.

Neste aspecto conforme Gomes: "Em traços largos, o direito de propriedade que veio a prevalecer entre os romanos, após longo processo de individualização, é o que modernamente se qualifica como individualista. Cada coisa tem apenas um dono. Os poderes do proprietário são os mais amplos." (GOMES, 2010, p. 110)

Quanto à classificação da aquisição da propriedade, podem ser de maneira originária, esta quando desvinculada do proprietário anterior, e, de maneira derivada, esta quando há relação jurídica com o proprietário anterior.

Somente com o registro do imóvel é que dará o direito real ao possuidor, passando a ser o proprietário da coisa, conforme preceitua o artigo 1.227 do Código Civil, sendo que "enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel" havendo portanto apenas direito pessoal antes do registro.

No tocante à atividade Registral no Brasil, alguns princípios basilares regem a função, entre os quais destacamos:

a) Publicidade: a regra geral nos registros públicos é primar pela publicidade de todos os atos, facultando à qualquer interessado mediante requisição e pagamento, acessar documentos que comprovem a propriedade de determinado imóvel;

b) Fé Pública: os atos registrais possuem presunção de Fé Pública e Legalidade, sendo estes considerando perfeitos e com efeitos jurídicos completos até que haja decisão judicial indicando maneira diversa.

c) Princípio da Continuidade: Impõe ao registrador o exame da cadeia sucessória das transmissões e aquisições de imóveis.

As serventias extrajudiciais como também são conhecidas, estão subordinadas em cada estado ao seu Tribunal de Justiça, o que gera especialidades em determinados regimentos e Códigos de Normas, contudo, o item que se destaca internamente entre os Estados se perfaz nas tabelas de emolumentos aplicadas em cada um deles.

Especificamente o Direito Registral, aos imóveis será aberto para fins de qualquer registro em seu histórico uma Matrícula Imobiliária conforme dispõe Pedroso e Lamanauskas:" Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro 2 — Registro Geral, expressão máxima do Princípio da Concentração. A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado." (PEDROSO e LAMANAUSKAS, 2015)

Assim, todas as anotações relacionadas ao bem necessariamente estarão vinculado à sua Matrícula, o que caracteriza o Princípio da Concentração que Paiva e Erpen, assim conceituam:

> Este princípio afirma, em resumo, que nada referente ao imóvel deve ficar alheio à matrícula. Todos os fatos e atos que possam implicar a alteração jurídica do bem, mesmo em caráter secundário, mas que possa ser oponível, sem a necessidade de se buscar alhures informações outras, o que conspiraria contra a dinâmica da vida e contra o próprio ordenamento jurídico. (PAIVA e ERPEN, 2004, p.171.)

Assim, em conjunto com os demais princípios de regimento demonstram que a Matrícula possuirá concentrada nela e com publicização todos os atos envolvendo o imóvel.

3. DO REGISTRO IMOBILIÁRIO AMERICANO

No Sistema Americano a característica com maior ênfase se torna a organização de Estado, na qual a competência legislativa tem uma grande diferença da organização estatal Brasileira.

Considerando a transferência da competência legislativa aos estados, cada um acaba se organizando da maneira que melhor atende sua população local, ocasionando uma disparidade considerável na forma registral entre localidades.

Como exemplo externo ao assunto principal, citamos a atuação de advogados nos Estados Unidos da América, onde para exercer a advocacia se faz necessário a aprovação em Exame em cada estado que se pretende atuar.

Assim não é diferente na realização de transações imobiliárias. Utilizando como ponto de estudos o estado de Delaware, nele encontramos um sistema razoavelmente comum ao País, onde encontramos Cartórios.

No entanto, os cartórios são utilizados na forma de depósito legal de contratos e não estão diretamente relacionados ao Estado em relação à fé pública.

Assim defende Lamana:

> Existem, no entanto, sistemas de grande tradição histórica, como o anglo-saxão (ou direito consuetudinário) e o romano (ou notário latino), que diferem muito. Nos Estados Unidos, por exemplo, onde se origina um sistema de anglo-saxão, prevalece uma peculiaridade desse sistema onde o notário é simplesmente um "produtor" de depoimentos tomados em sua presença, não oferecendo nenhum grau de segurança jurídica ao negócio realizado. Quando se trata de negócios imobiliários, existem arquivos onde se pode promover o depósito de documentos que comprovem a boa procedência do imóvel, que podem ser consultados pelo interessado em adquiri-lo, para verificar sobre

> essa procedência e, caso decidam para efetuar a compra, contratará um seguro que garantirá a operação. (PAIVA NETO, 2015, n.p.)

Também não encontramos o Princípio Jurídico da Continuidade, pois é um depósito e não necessariamente a certidão de um determinado imóvel. Esse é o sistema predominante nos Estados Unidos porque, dependendo da autonomia de cada estado, as peculiaridades podem diferir, como por exemplo no estado de Massachusetts, que adota o Sistema Torrens de origem australiana para registro de imóveis. Também foi introduzido no Brasil a partir de 1890, e ainda vigora apenas para imóveis rurais como registro facultativo de imóveis.

Embora no Brasil haja uma certa cultura de questionar o custeio dos registros de imóveis, no sistema americano devido às incertezas, o custeio torna-se maior.

Isso se deve à necessidade indireta de contratação de assessores para compra com maior segurança jurídica sob a análise da cadeia de contratos apresentada sobre determinado imóvel e ainda outra situação que é obrigação estatal.

Tal obrigação refere-se à contratação de seguro que dê cobertura à negociação realizada, de forma que, em caso de erro ou falta na avaliação documental ou outra variável que possa dificultar a manutenção da operação, haja reparação às partes não precisam ser apoiados pelo Estado.

O Sistema de Cadastro Americano possui características próprias, dada a oscilação que pode ser vislumbrada entre os estados, porém, acaba gerando uma cultura de prevenção que aborda o combate ao risco na forma de atividade desenvolvida naquele país.

CONSIDERAÇÕES

Com o presente estudo observamos que no que diz respeito à Transnacionalidade e sua Governança Transnacional, é de suma importância a continuidade da produção e publicação de ensaios na área visando demonstrar e conscientizar os atores envolvidos o quanto a desconstrução de barreiras pode ser útil para as pessoas, buscando um Espaço Transnacional.

Como observado no decorrer da pesquisa, um dos temores Estatais para com a Transnacionalidade surge quanto ao receio de insegurança da manutenção da Soberania Estatal. Contudo, ao ser aprofundado o conhecimento quanto as propostas de Espaços Transnacionais é possível compreender que não se propõe condições que fragilizam as autonomias estatais, mas como outro reflexo busca emergir facilitadores para as relações aplicáveis nestes espaços.

O desafio é longo e depende de uma série de novos estudos e provocações, sendo que, quanto aos sistemas registrais seguem um dificuldades similares. Quando olhamos para os dois países abordados nesta pesquisa detectamos semelhanças e distinções entre si, mas também internamente, em maior ou menor grau.

No Brasil, em detrimento da competência legislativa sobre a matéria estar mais concentrada na esfera federal, acabamos tendo um grau reduzido de diferenciação interna, porém, os Tribunais Estaduais em alguns pontos podem diferir consideravelmente uns dos outros.

As Corregedorias Gerais de Justiça de cada Estado/Região no Brasil acabam organizando a metodologia dos procedimentos aplicados aos atos realizadas na esfera extrajudicial.

Alguns detalhes pontuais como emissão de informações tributárias, representações e outros itens podem sofrer variações especialmente quanto ao responsável pela diligencia, porém, o produto final irá possuir características idênticas em todo o Território Brasileiro.

Voltando os olhares para o sistema Americano, considerando a organização de competências legislativas cada estado acaba desenvolvendo uma estrutura peculiar desencadeando divergências internas consideráveis.

Isto pois, o alcance legislativo estadual Americano é maior que os estados Brasileiros. Desta abrangência legislativa, notadamente as peculiaridades locais podem emergir como obstáculos ao leigo, mas para o técnico trate-se de conhecimento e atendimento de detalhes inerentes a sua atividade.

Em resposta as diversas peculiaridades internas a cada estado Americano, acabou por ser desenvolvimento uma manobra de contenção que buscando blindar os riscos das transações imobiliárias, restou fortalecida a cultura de contratação de seguros para estas operações.

De certa forma, sob uma abordagem das propostas oriundas da Transnacionalidade, ambos os países poderiam pensar em gestão e governança comuns, não necessariamente com redução da soberania estatal, mas na abertura de barreiras, unificação e facilitação cadastral, bem como uma troca de know-how refletindo em um benefício para o povo.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 11 ed. rev. atual. ampl. Barueri: Atlas, 2015. E-book.

BIN, Roberto. **Soft law, no law**. SOMMA, Alessandro. Soft law e hard law nelle società postmoderne. Torino: Giappichelli, 2009.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em 04.04.2022.

BRASIL. **Lei n. 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Código Civil.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406. Acesso em 04.04.2022.

BRASIL. **Lei Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.** In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 16 set. 1975. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 31 jan. 2022.

CASSETTARI, Cristiano; SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Marcio Guerra. **Col. Cartórios - Registro de Imóveis** I. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2018. E-book.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Notários e dos Registradores** – Comentada. 9. Ed. São Paulo: Saraiva, 2014. E-book.

CENEVIVA, Walter. Registro de Imóveis: o sistema alemão e o brasileiro. In: DIP, Ricardo Henry Marques; JACOMINO, Sérgio (orgs). **Registro imobiliário**: temas atuais. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. –(Coleção doutrinas essenciais: direito registral; v. 2), p. 567-576.

CRUZ, Paulo Márcio. **Fundamentos do direito constitucional**. 2. ed. 6. reimp. Curitiba: Juruá, 2008.

CRUZ, Paulo Márcio; BODNAR, Zenildo. **O novo paradigma do Direito na pósmodernidade.** Disponível em: http://revistas.unisinos.br/index.php, acesso em 08 março 2022.

CRUZ, Paulo; BODNAR, Zenildo. A transnacionalidade e a emergência do Estado e do direito transnacionais. In: CRUZ, P.M.; STELZER, J. (Orgs.). **Direito e Transnacionalidade**. Curitiba: Juruá. 2009.

CUTLER, Claire. **Private Power and Global Authority Transnational Merchant Law in the Global Political Economy.** University of Victoria, British Columbia.

DIP, Ricardo Henry Marques; JACOMINO, Sérgio (orgs). **Registro imobiliário**: temas atuais. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. (Coleção doutrinas essenciais: direito registral; v. 2).

DIP, Ricardo Henry Marques; JACOMINO, Sérgio (orgs). **Registros públicos**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. (Coleção doutrinas essenciais: direito registral; v. 1).

DIP, Ricardo Henry Marques; JACOMINO, Sérgio. **Registros Públicos e segurança jurídica**. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris Editor, 1998.

DIP, Ricardo. **Série direito registral e notarial** - direito administrativo registral. São Paulo: Saraiva, 2013. E-book.

ELKINGTON, John. **Sustentabilidade:** canibais com garfo e faca. São Paulo: Mbooks, 2011.

ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana**. Princípios do registro imobiliário formal.** In:Introdução ao Direito Notarial e Registral. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2010

GREY, Thomas C. **The Desintegration of Property**. In: J. Roland Pennock e John W. Chapman. Property. Nomos XXII. New York University Press, Nova Iorque. 1980.

JACKSON, Vicki C. **Constitutional engagement in a transnational era**. New York: Oxford University Press, 2010.

KATS, Greg. **Greening Our Built World**: Costs, Benefits, and Strategies. Washington DC: IslandPress, 2010. p.259

KOH, Harold Hongju. **Why Transnational Law Matters,** Penn State International Law Review: Vol. 24: No. 4, Article 4. 2006.

KUHN, Thomas Samuel. **A estrutura das revoluções científicas.** Tradução de Beatriz Vianna Boeira e Nelson Boeira. 5. ed. São Paulo: Perspectiva, 2000. Titulo original: The Structure of scientific revolutions.

LAGO, Ivan Jacopetti do. **História da publicidade imobiliária no Brasil.** 2008. 133f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2008. Pag. 117.

LUHMANN, Niklas. **Social systems**. California: Stanford University Press, 1995.

LUHMANN, Niklas. **Teoria política en el estado de bienestar**. Madrid: Alianza. 1993

OLIVEIRA, Alvaro Borges de; OLDONI, Fabiano. **Aquisição da propriedade ilícita pela usucapião.** Jundiaí: Paco Editorial: 2013.

OLIVER, A. Dawn. PROSSER, Tony. **The regulatory state constitutional implications.** Oxford University Press. 2010.

PAIVA NETO, Lamana. **Sistemas notariais e registrais ao redor do mundo.** Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. 2015.

PASSOS, Tatiana. **Registro de imóveis para profissionais do direito**: guia práticopara o cotidiano jurídido-imobiliário-registral. 2. ed. Campinas: Russell Editores, 2008.

PEDROSO, Regina. LAMANAUSKAS, Milton Fernando. **Direito Notarial e Registral atual**. São Paulo: Método, 2015.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 13 Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

PEREIRA, Caio Mario**. Instituições de Direito Civil: direitos reais.** Vol. IV. Rio de Janeiro, 2016.

POSNER, Richard. **Economic analysis of law**. 9. ed. New York: Wolters Kluwer, 2014.

POSNER, Richard. **El análisis económico del Derecho**. Tradução Eduardo Suarez. 2 ed. Mexico: FCE. Título original: Economic Analysis of law. 2007.

POSNER, Richard**. Para além do Direito**. Tradução: Evandro Ferreira e Silva. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes. 2009;

POUMARÈDE, Jacques. **Histoire du droit privé**: La propriété. Paris: UNJF, 2015.

PRATA, Ana. **A tutela constitucional da autonomia privada**. Coimbra: Almedina, 2010.

RIBEIRO, Luis Paulo Aliende**. Regulação da Função Pública Notarial e de Registro**. São Paulo: Saraiva, 2009.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 6. ed. rev. atual. ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 9 Ed. ver. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

SILVA, Franciny Beatriz de Abreu. **Prática de registro de imóveis**. 3. ed. rev., atual. e ampl. Florianópolis: Conceito, 2013.

SILVA, Ulysses da. **Direito imobiliário**: o registro de imóveis e suas atribuições: a nova caminhada. 2. ed. rev. ampl. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris Ed., 2013.

STIFELMAN, Anelise Grehs. **O registro de imóveis e a tutela do meio ambiente**. Em: DIP, Ricardo Henry Marques; JACOMINO, Sérgio (orgs). Registro imobiliário: temas atuais. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. – (Coleção doutrinas essenciais: direito registral; v. 2).

STRECK, Lenio Luiz. **Hermenêutica jurídica e(m) crise.** Uma exploração hermenêutica da construção do direito. 8 ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2009.

TEPEDINO, Gustavo. **A tutela da Propriedade Privada na Ordem Constitucional**. Revista da Faculdade de Direito da UERJ. Vol. 1, 1993.

TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. **A garantia da propriedade no direito brasileiro.** Revista da Faculdade de Direito de Campos, Campos, ano 6, n. 6, jun. 2005.

VARELA, Laura Beck. **Das sesmarias à propriedade moderna: um estudo de história do direito brasileiro.** Rio de Janeiro : Renovar, 2005.

VAZ, Isabel. **Direito econômico das propriedades**. Rio de Janeiro: Forense, 1992.

VENOSA, Sílvio de Salvo**. Direito Civil: direito reais**. 21. ed., São Paulo: Atlas, 2021. E-book.

WALDMAN, Ricardo Libel; BERTONI, Amanda Schüler; BOGON, Francesco. **Os Princípios Orientadores Do Planejamento Urbano no Estado Ambiental e o Direito à Cidade Sustentável**. Direitos Fundamentais & Justiça - Ano 7, nº 22, P. 124-147, Jan./Mar. 2013. Pag. 137.

WALDRON, Jeremy. **The Right to Private Propriety.** Clarendon Press. Oxford. 1998